48 M

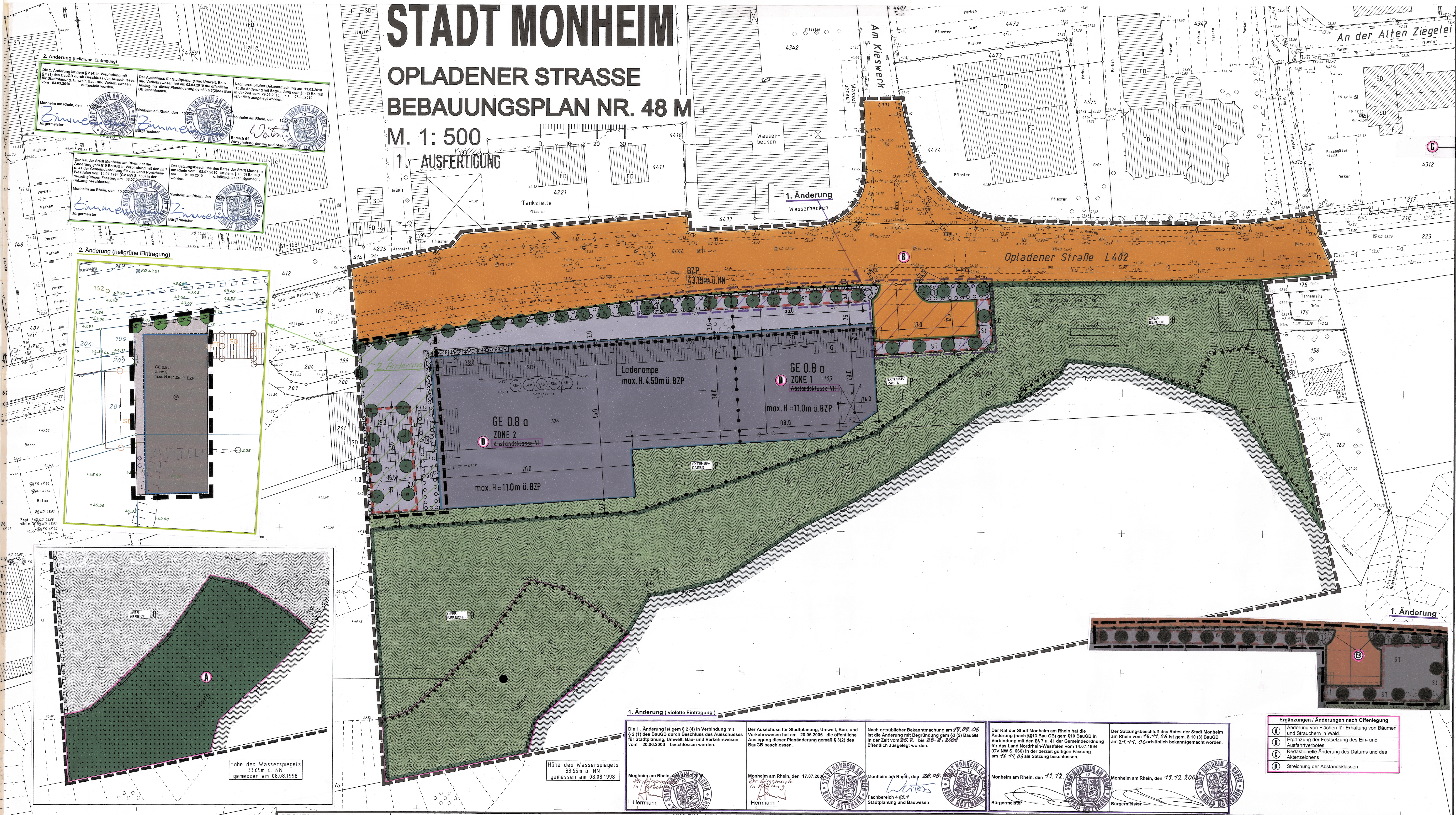
STADT MONHEIM

OPLADENER STRASSE

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 M

M. 1: 500

1. AUSFERTIGUNG



2. Änderung (hellgrüne Eintragung)

Die 2. Änderung ist gem § 2 (4) in Verbindung mit § 2 (1) des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 03.03.2010 aufgestellt worden. Monheim am Rhein, den 15.07.2010 Zimmermann Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt, Bau- und Verkehrswesen hat am 03.03.2010 die öffentliche Auslegung dieser Planänderung gemäß § 3(2)des Bau GB beschlossen. Monheim am Rhein, den 15.07.2010 Zimmermann Bürgermeister	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2010 ist die Änderung mit Begründung gem §3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.03.2010 bis 07.05.2010 öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 15.07.2010 Bereich 61 Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat die Änderung gem §10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung am 08.07.2010 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den 15.07.2010 Zimmermann Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 08.07.2010 ist gem. § 10 (3) BauGB am 01.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Monheim am Rhein, den 03.08.2010 Zimmermann Bürgermeister

2. Änderung (hellgrüne Eintragung)

1. Änderung (violette Eintragung)

Die 1 . Änderung ist gem § 2 (4) in Verbindung mit § 2 (1) des BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen vom 20.06.2006 beschlossen worden. Monheim am Rhein, den 17.07.2006 Der Bürgermeister in Vertretung Herrmann	Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt, Bau- und Verkehrswesen hat am 20.06.2006 die öffentliche Auslegung dieser Planänderung gemäß § 3(2) des BauGB beschlossen. Monheim am Rhein, den 17.07.2006 Der Bürgermeister in Vertretung Herrmann	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.06 ist die Änderung mit Begründung gem §3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.7. bis 25.8.2006 öffentlich ausgelegt worden. Monheim am Rhein, den 28.08.2006 Fachbereich ~~4~~ 61.1 Stadtplanung und Bauwesen

Der Rat der Stadt Monheim am Rhein hat die Änderung (nach §§13 Bau GB) gem §10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung am 16.11.06 als Satzung beschlossen. Monheim am Rhein, den 19.12.2006 Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 16.11.06 ist gem. § 10 (3) BauGB am 21.11.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Monheim am Rhein, den 19.12.2006 Bürgermeister

Ergänzungen / Änderungen nach Offenlegung

Ⓐ	Änderung von Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in Wald.
Ⓑ	Ergänzung der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtverbotes
Ⓒ	Redaktionelle Änderung des Datums und des Aktenzeichens
Ⓓ	Streichung der Abstandsklassen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2253), IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
2. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, Bau NVO) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I S.1763), GEÄNDERT DURCH DIE ÄNDERUNGS-VERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONS-ERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ) VOM 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - Bau ONW) I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 07. MÄRZ 1995 (GVBl. 1995,218) BERICHTIGT AM 12.10.1995 (GVNW S. 982)
4. VERORDNUNG FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90) VOM 18.12.1990 I.D.F.D. BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S.58)
5. GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ VOM 20.03.1996 (GVNW S. 124)

PLANGRUNDLAGEN

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG MIT DEM AMTLICHEN KATASTER UND DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND ÜBEREINSTIMMT UND DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

Leinfelder Öffentl. best. Vermessungsingenieur

, DEN 2.5.2006

ÖFFENTL.BEST.VERM.ING.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT/GEMEINDE VOM 05.04.1973 AUFGESTELLT WORDEN. MONHEIM AM RHEIN , DEN 12.04.1999 i. V. BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~	DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 16.3.1999 IN DER ZEIT VOM 13.4.1999 BIS 12.5.1999 ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 1.4.1999 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 8.4.1999 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT. Monheim a. Rh. , DEN 30.09.1999 ~~STADT- / GEMEINDEDIREKTOR~~ Bürgermeister	DER RAT HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S.666) AM 16.6.1999 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. Monheim a. Rh. , DEN 30.09.1999 BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES RATES VOM 05.04.1973 WURDE GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) AM 01.04.1999 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. MONHEIM AM RHEIN , DEN 12.04.1999 i.A. ~~STADT- / GEMEINDEDIREKTOR~~	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM 16.6.1999 Monheim a. Rh , DEN 30.09.1999 BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~	DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) AM 30.12.2000 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 30.12.2000 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. Monheim a. Rh. DEN 19 BÜRGERMEISTER / ~~RATSMITGLIED~~
NACH DER ORTSÜBLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 08.12.1997 ERFOLGTE DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITPLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S.2141). MONHEIM AM RHEIN, DEN 12.04.1999 i.A. ~~STADT- / GEMEINDEDIREKTOR~~	EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM .... BIS .... , DEN .... 19 STADT- / GEMEINDEDIREKTOR	FÜR DEN ENTWURF PAFFRATH-BAUREIS SCHNEIDER STADTPLANUNG Ebertplatz 14-16 50668 Köln Tel.: 0221-137710 Fax: 0221-121741 KÖLN, DEN 11.03.99

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.2 und 3 der BauNVO)

- WR | WR ~~REINES WOHNGEBIET~~
- WA | WA ~~ALLGEMEINES WOHNGEBIET~~
- MI | MI ~~MISCHGEBIET~~
- MK | MK ~~KERNGEBIET~~
- GE | GE GEWERBEGEBIET
- GI | GI ~~INDUSTRIEGEBIET~~
- SO | SO ~~SONDERGEBIET~~

1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- II ~~ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE~~
- I-II ~~ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE~~
- (II) ~~ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND~~
- 0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
- (0.8) ~~GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)~~
- 3.0 ~~BAUMASSENZAHL (BMZ)~~
- TH ~~HÖCHSTGRENZE DER TRAUFHÖHE~~
- FH ~~HÖCHSTGRENZE DER FIRSTHÖHE~~

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

- o ~~OFFENE BAUWEISE~~
- E ~~NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- D ~~NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- H ~~NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG~~
- ED ~~NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG~~
- g ~~GESCHLOSSENE BAUWEISE~~
- a ABWEICHENDE BAUWEISE
- ~~BAULINIE~~
- BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- 1 2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN :

- ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN
- SCHULE
- KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- POST
- SCHUTZBAUWERK
- FEUERWEHR

1 = ÜBERBAUBARE FLÄCHEN
2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 🟧 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- ~~VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG~~
  - P ~~ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE~~
  - V ~~VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH~~
  - W ~~WIRTSCHAFTSWEG~~
  - C ~~FLÄCHEN FÜR ABFALLCONTAINER~~
  - R ~~FUSS- UND RADWEG~~
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ~~EINFAHRT~~
- ~~EINFAHRTBEREICH~~
- ~~BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT~~ Ⓑ

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT / TRAFOSTATION
- ABWASSER
- GAS
- ABFALL
- FERNWÄRME
- ABLAGERUNG
- WASSER

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

- OBERIRDISCH
- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- 🟩 GRÜNFLÄCHE Ö = ÖFFENTLICH P = PRIVAT
- ~~PARKANLAGE~~
- ~~SPORTPLATZ~~
- ~~DAUERKLEINGÄRTEN~~
- ~~SPIELPLATZ FÜR KLEINKINDER~~
- z.B. UFER-BEREICH GRÜNFLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK

FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

- WASSERFLÄCHE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
  R = REGENRÜCKHALTEBECKEN;
  Ü = ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  - ~~BÄUME~~ ~~STRÄUCHER~~
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
  - ~~BÄUME~~ ~~STRÄUCHER~~

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

- ANPFLANZUNG : ● BÄUME ~~STRÄUCHER~~
- ~~ERHALTUNG~~ : ~~BÄUME~~ ~~STRÄUCHER~~

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs.5 und 6 BauGB und Wasserflächen)

- ~~UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZES~~
- N ~~DEM NATURSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN (AN PLANUNG ANGEPASST)~~
- D ~~UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN~~
- D ~~EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN~~
- ~~UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN~~
- WASSERFLÄCHEN
- W ~~WASSERSCHUTZGEBIET~~
- ~~BAHNANLAGEN~~

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 81 BauO NW in Verb. mit § 9 (4) BauGB)

- z.B. 45 ° DACHNEIGUNG
- DIE GESTALTERISCHEN FETSETZUNGEN SIND GEGENSTAND EINER SEPARATEN GESTALTUNGSSATZUNG
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD
(§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

- ~~FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT~~
- FLÄCHEN FÜR WALD ← Ⓐ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
  - St STELLPLÄTZE
  - ~~GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE~~
  - ~~Ga GARAGEN~~
  - ~~TGa TIEFGARAGEN~~
  - ~~GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN~~
- ~~ZUGEHÖRIGKEITSPFEIL~~
- ~~MIT GEH- (G), FAHR- (F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN~~
  ~~GFL 1 ZU GUNSTEN DES FLURSTÜCKES NR.227~~
  ~~GFL 2 ZU GUNSTEN DER ANLIEGER~~
- ~~LÄRMSCHUTZWAND~~
- z.B. KLINIK ~~FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK~~
- ~~VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG~~
- ~~VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE~~
- max. H MAXIMALE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
- BZP BEZUGSPUNKT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHEN
- ZONE GLIEDERUNG SIEHE TEXTL. FESTS. ZIFFER 1.1
- ① ② PFLANZVORSCHRIFTEN SIEHE TEXTL. FESTS. ZIFFER 3.2
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE – Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in folgende Zonen gegliedert:

Zone 1
Nicht zulässig sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 (Gewerbebetriebe aller Art), Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke).
Verkaufs- und Ausstellungsräume für Endverbraucher sind nur zulässig in Verbindung mit einem im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang produzierenden und / oder reparierenden Betrieb. Verkaufs- und Ausstellungsräumlichkeiten müssen flächenmäßig den Produktions- und / oder Reparaturanlagen deutlich untergeordnet sein.

Zone 2
Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste vom ~~22.09.1994~~ [Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW ~~V B 1 -8001.7 (V Nr. 4/94)~~; V B 5 -8804.25.1 (V Nr. 1/98)] ← Ⓒ
Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind.
Für Verkaufs- und Ausstellungsräume gelten die gleichen Bedingungen wie in Zone 1.
Nicht zulässig sind Betriebe, die wassergefährdende Stoffe im Sinne des § 19g Wasserhaushaltsgesetz Nr. 5 einschließlich radioaktiver Stoffe lagern, verarbeiten und / oder im Betriebsprozess einsetzen.
Nicht zulässig sind Hotel- und Gastronomiebetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO allgemein unzulässig.

2. Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die mit GE-Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO **abweichende Bauweise** fest.

Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b und 202 BauGB)

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden abzuschieben und zwischenzulagern. Der Boden ist in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht deponiert werden. Der durch die Baumaßnahmen nur zeitweilig in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise tiefgründig (40 cm tief) zu lockern.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind Fußwege nur mit wassergebundenen Decken in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen waldartigen Gehölzbestände im Uferbereich des Monheimer Sees sind zu erhalten. In diesen Bereichen sind Geländemodellierungen und baubedingte Nutzungen unzulässig.

Die Dachflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind zu begrünen.
Die Fassaden auf der seezugewandten Gebäudeseite sind mit einem Flächenanteil von 40 % zu begrünen.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind die Flächen außerhalb der mit Gehölzgruppen zu bepflanzenden Bereiche mit Landschaftsrasen einzusäen.

Die innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Versickerungsmulden sind in den Randbereichen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind gemäß der Liste 2 in Gruppen zu je mindestens 5 Stück einer Art, in einem Abstand von 1,25 m x 1,25 m sowie insgesamt 10 Schwarzerlen (200-250 cm) zu pflanzen.

Innerhalb der mit Signatur ▭ gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Teilfläche ① : Auf den mit ① gekennzeichneten Flächen sind Winterlinden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind einreihig, in einem Abstand von 10,0 m zu pflanzen. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind Abweichungen in der Längsrichtung von bis zu 5,0 m zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 10,0 m² nicht unterschreiten und sind durch Bepflanzung mit Bodendeckern, Rosen und Stauden gemäß der Liste 2 dauerhaft zu begrünen.

Teilfläche ② : Auf der mit ② gekennzeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Straucharten gemäß der Liste 1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Sträucher sind in Gruppen zu je mindestens 5 Stück einer Art, in einem Abstand von 1,25 x 1,25 m zu pflanzen.

Die privaten Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen (Feldahorn, Pyramiden-Heinbuche) zu bepflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 10,0 m² nicht unterschreiten und sind durch Bepflanzung mit Bodendeckern, Rosen und Stauden gemäß der Liste 2 dauerhaft zu begrünen.

3.3 Artenliste

Sträucher Liste 1
60/100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnus lantana	Wolliger Schneeball
Craetaegus Lavigata	Weissdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Eibe
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster

Bodendecker, Stauden Liste 2

Chaenomeles japonica	Scheinquitte
Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Hypericum moserianum	Johanniskraut
Lavandula angustifolia	Lavendel
Potentilla ‚Goldfinger'	Fingerstrauch
Rosa ‚Rosa Immensee'	bodendeckende Rose
Rosa ‚Moje Hammarberg'	bodendeckende Rose
Rosa ‚The Fairy'	bodendeckende Rose
Rosa ‚‚Weiße Immensee'	bodendeckende Rose
Rosa ‚Mainaufeuer'	bodendeckende Rose
Spirea decumbens	Spierstrauch
Symphoricarpos ‚Hancock'	Schneebeere
Veronica teucrium	Ehrenpreis

4. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der Traufe / Attika der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über der festgesetzten Bezugshöhe.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Ausgenommen von den Höhenfestsetzungen sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

5. Gestaltung baulicher Anlagen
(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die zur Opladener Straße ausgerichteten Fassadenseiten sind in ihrer Architektur in einem Achsmaß von 10 bis 15 m deutlich vertikal zu gliedern. Die Gliederung erfolgt durch Vor- und Rücksprünge der Außenwand von min. 30 cm oder durch gleichwertiger, gestalterischer Ausdrucksmittel.

Hinweis:
Für den Brandfall sind im Baugenehmigungsverfahren der Vorhaben im Gewerbegebiet mit den Wasserbehörden und dem Brandschutz besondere Vorkehrungen für die Löschwasserrückhaltung abzustimmen.